

II.- Se agravia la actora del rechazo de la demanda. Insiste en sostener que en la especie se configura el supuesto de incapacidad del acreedor para recibir el pago previsto en el inc. 2 del art 757 del Código Civil. Ello toda vez que la asamblea realizada el 19 de marzo de 2013 no contó con los requisitos de validez que exige la normativa vigente y por lo tanto no fue válida la designación de la Sra. Rapisarda como administradora del consorcio respectivo.

Cabe recordar que la consignación es un mecanismo excepcional que otorga el ordenamiento legal al deudor para obtener su liberación, pues lo común es que el pago se lleve a cabo mediante la actividad del solvens y del accipiens, sin intervención judicial. Esta característica impone al deudor justificar la causa por la que recurre a este medio para liberarse de su obligación (Conf. “Código Civil y Leyes complementarias” Belluscio (dir)-Zannoni (coord.), tomo 3, pag. 531, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994).

Si bien en la especie la actora ha fundado su pretensión en la causal de falta de capacidad o legitimación de la administradora designada en la asamblea realizada el 19 de marzo de 2013 para recibir el pago, juzgo que no ha aportado elementos suficientes a fin de acreditar fehacientemente la configuración de dicha circunstancia.

En efecto y como fue señalado por el Sr. juez de primera instancia, el actor no promovió oportunamente la nulidad de la asamblea referida en la que se designó a la administradora, cuya legitimidad aquí cuestiona.

Cabe señalar que al no estar comprometido el orden público y siendo los temas de asambleas de interés particular de la comunidad restringida de consortes, no existe nulidad, sino anulabilidad, es decir que debe declararse a pedido de parte y es confirmable por el mero transcurso del tiempo. En consecuencia, si la impugnación extrajudicial no produce efectos, o sea, no se invalida la asamblea y se realiza otra, o no se deja sin efecto lo resuelto e impugnado, no queda otra solución que entablar la acción judicial por nulidad de asamblea, (GABAS, “Manual Teórico-Practico de Propiedad Horizontal” pág. 333 Ed. Hammurabi), extremo que no se configura en la especie.





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA F

Es que en la vida del consorcio, en principio, rige lo decidido en la asamblea. El consorcista que pretende apartarse de ella no lo puede hacer por su exclusiva voluntad, sino que debe procurar, por la vía correspondiente la invalidez de lo decidido. Si así no lo hiciera se conmovría el orden que debe regir en el consorcio, puesto que la voluntad de un solo copropietario podría desconocer la decisión general (Conf. CNCiv. Sala "H", "Pierri, A. P. c/ Cons. Prop. Uruguay 1350/1358/1368/1376 s/ sumario).

Conforme resulta de las constancias de la causa la administradora Rapisarda ejerció sus funciones hasta el día 25 de abril de 2016 (fs. 483/492) y hasta esa fecha no se promovió acción alguna tendiente a su remoción.

En lo tocante a las diversas anomalías en el ejercicio de la administración por parte de la Sra. Rapisarda, que la actora ha denunciado he de reiterar lo señalado por el sentenciante de grado en cuanto tales cuestiones son ajenas al presente litigio.

Consecuentemente, toda vez que la actora no ha acreditado la existencia de una causa suficiente que torne procedente su pretensión, corresponde rechazar la demanda interpuesta.

En mérito a lo expuesto, voto por que se confirme la sentencia apelada con costas dealzada a cargo de la actora (art. 68 del Código Procesal).

Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. **POSSE SAGUIER y ZANNONI** votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

16. José Luis Galmarini

18. Fernando Posse Saguier

17. Eduardo A. Zannoni



///nos Aires, octubre de 2018.

AUTOS Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada con costas de alzada a cargo de la actora.

Notifíquese y devuélvase.

